Bolechowo – działka z warunkami zabudowy pod usługi

OPERAT URBANISTYCZNY

I. DANE NIERUCHOMOŚCI

Arkusz mapy	Numer działki	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1	51/22	Grunty orne	RIVa	0,2543	0,4904	PO1P/00305176/6
		Grunty orne	RV	0,2361		

II. POŁOŻENIE

Województwo: wielkopolskie
Powiat: poznański
Gmina: Czerwonak
Miejscowość: Bolechowo
Ulica: Poligonowa

II. CHARAKTERYSTYKA TERENU I OTOCZENIA

Miejscowość Bolechowo leży 4 km na południe od Murowanej Gośliny, przy drodze wojewódzkiej 196 oraz linii kolejowej 356 (Poznań – Wągrowiec – Gołańcz). W Bolechowie działają m.in.: fabryka autobusów Solaris Bus & Coach, Fabryka Produkcji Specjalnej, fabryka opakowań Global-Pack, producent wiązek kablowych El-Cab.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, teren jest płaski z niewielkim nachyleniem w kierunku północnym. Od południa działka przylega do drogi powiatowej (ul. Poligonowa), z pozostałych stron graniczy z terenami

niezabudowanymi, przeznaczonymi pod działalność gospodarczą, w tym zabudowę przemysłową.

Odległości drogowe	
centrum Poznania	19km
Dworzec PKP Bolechowo	500m
Solaris Bus & Coach S.A.	1,3km
Murowana Goślina – rynek	4,5km

III. SYTUACJA PLANISTYCZNA

1.	Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	G – tereny działalności gospodarczej (w tym przemysłu, baz i składów)
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak
3.	Decyzja o warunkach zabudowy	wydana
3.1.	Nr decyzji	WGP.6730.106.2015
3.2.	Data wydania	1 sierpnia 2016r.
3.3.	Ostateczność	1 września 2016r.
3.4.	Teren objęty decyzją	działka 51/22 i część działki 51/21
3.5.	Powierzchnia terenu objętego decyzją	0,9727ha
3.6.	Funkcja zabudowy	usługowa
3.7.	Rodzaj zabudowy	budynek usługowy, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, oraz mury oporowe związane z wprowadzeniem zmian ukształtowania terenu

3.8.	Linia zabudowy	nieprzekraczalna, w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni na działce o numerze ewidencyjnym 261 (ul. Poligonowa), określona w załączniku graficznym
3.9.	Powierzchnia zabudowy	do 19% w stosunku do powierzchni terenu
3.10.	Powierzchnia biologicznie czynna	nie mniej niż 20% w stosunku do powierzchni terenu
3.11.	Szerokość elewacji frontowej	do 129m
3.12.	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	do 12m
3.13.	Dach	płaski (maksymalny kąt nachylenia 12 stopni)
3.14.	Wysokość budynku	do 12m
3.15.	Wymagana liczba miejsc parkingowych	minimum 1 na każde 30m kw. powierzchni użytkowej budynków.
3.16.	Dostęp do drogi publicznej	z ul. Poligonowej, lokalizacja zjazdu wymaga określenia warunków przez zarządcę drogi

IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1.	Zaopatrzenie w wodę	Wymagana jest budowa sieci wodociągowej zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę i partycypacja nabywcy działki w kosztach budowy sieci wodociągowej.
2.	Energia elektryczna	Wydane są warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej obiektu projektowanego z mocą przyłączeniową 80 kW na napięciu 0,4kV, zakwalifikowanego do IV grupy przyłączeniowej.
3.	Gaz	Wydane są warunki podłączenia do sieci.

4.	Sposób odprowadzania ścieków	Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy ścieki docelowo należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania dopuszcza się indywidualny zbiornik bezodpływowy. W celu doprowadzenia kanalizacji do nieruchomości wymagana będzie partycypacja nabywcy w kosztach budowy sieci.
5.	Kanalizacja deszczowa	Brak sieci kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych wymagane jest na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6.	Melioracje/ drenaż	Teren stanowi grunty zdrenowane. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych. W przypadku kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostanie spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
7.	Linie napowietrzne	W rejonie północnej granicy działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV.

V. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Nieruchomość nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody, w związku z czym nie obowiązują na jej terenie ograniczenia związane z formami ochrony przyrody. W odległości około 600m od granic nieruchomości znajduje się otulina Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

VI. FORMY OCHRONY ZABYTKÓW

Nieruchomość nie jest objęta ochroną zabytków. W razie odkrycia przedmiotu, podczas prowadzenia prac budowlanych, co

do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać prace i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

VII. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przykładowy obiekt	budynek usługowy dwukondygnacyjny – U1	
	parter	usługi handlu, usługi rzemieślnicze lub inne
	piętro	biura
Powierzchnia zabudowy	$1694m^2$	
Wymiary	121 x 14m, wysokość do 12m	
Powierzchnia użytkowa	$2500^{m\ kw.}$	
Wymagana liczba miejsc parkingowych	83	
Zagospodarowanie terenu	dz. 51/22	budynek, dojścia, dojazdy, 38 miejsc parkingowych
	część dz.51/21	dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna; możliwość realizacji około 59 miejsc parkingowych; wymagana służebność przejścia, przejazdu i przesyłu do sąsiednich działek

Pobierz koncepcję zagospodarowania w PDF

VII. WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI

Jednostka organizacyjna	PUM Sp. z o.o. 63-400 Ostrów Wielkopolski, ul. Bema 194
Kontakt	**T. 61 221 25 21** **T. 721 872 266**

WYKONAWCA OPRACOWANIA:
Kancelaria urbanistyczno-prawna URBANO

TEASER NIERUCHOMOŚCI | Wykonujemy Operaty Urbanistyczne dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (teasery nieruchomości), które opisują przeznaczenie terenu i potencjał inwestycyjny. Koncepcja zagospodarowania + Opis lokalizacji (położenie i otoczenie). Umożliwiamy właścicielom zaprezentowanie danych, które decydują o sprzedaży nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości wraz z operatem

urbanistycznym jest wygodna, profesjonalna i skuteczna.